Anlage 3
zur Vorlage an den
Rat Nr. 856/2003

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 458: Sprakel- Ortsmitte -

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 458 erstreckt sich im Stadtteil Sprakel auf den zentralen Bereich westlich der Sprakeler Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung St. Mauritz

Flur 3, Flurstücke 482 – 485, Teil des Flurstücks 426

Flur 5, Flurstücke 36, 499 – 501, 713, 853 – 856, Teile der Flurstücke 714, 718, 821.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Plan durch einen grauen Farbstreifen bezeichnet.

2. Planungsanlass

Gemäß dem „Integrierten Handlungsprogramm“ für den Stadtteil Sprakel soll, um der Abwanderungstendenz insbesondere junger Familien aus dem Stadtgebiet Münsters entgegen zu wirken und den Bedarf an weiteren Baugrundstücken der ortsansässigen Bevölkerung zu decken, im Stadtteil Sprakel vermehrt Bauland ausgewiesen und bereit gestellt werden. Auch soll die Ausweisung von neuen Baugrundstücken insbesondere für junge Familien der Überalterungstendenz im Stadtteil Sprakel entgegen wirken und eine dauerhafte Auslastung der im Stadtteil vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen gewährleisten.

Da nunmehr die liegenschaftlichen Voraussetzungen gegeben sind und die bislang durch den Ortskern verlaufende Durchgangsstraße (Sprakeler Straße) durch eine Ortsumgehung ersetzt ist, soll diese zentrale, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Mitte des Stadtteils Sprakel der Bebauung zugeführt werden.

Integriert werden soll zudem ein neues „Stadtteilzentrum“ zur Stärkung der Versorgungs-, Kommunikations- und Integrationsfunktion für den gesamten Stadtteil.

Nachdem die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für diesen Bereich erfolgt ist, soll auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes des 1. Preisträgers dieses Wettbewerbes ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Münster stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Zudem zeigt er einen Standort mit der Kennzeichnung einer Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung “Kirchliche Einrichtung und Jugendheim“ sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung “Spielbereich A“.

Die Inhalte des Bebauungsplans sind damit im wesentlichen i.S. des § 8 (2) BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen.

Die zwischenzeitlich vom Rat abschließend beschlossene Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Münster stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

4. Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 458 überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan STM 8: Sprakel. In dem überlagerten Bereich tritt der neue Bebauungsplan an die Stelle des alten Rechts und wird zur neuen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage. Die Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes STM 8 bleiben hiervon unberührt.

5. Räumliche und strukturelle Situation

Sprakel liegt als nördlichster Außenstadtteil ca. 8 km vom Zentrum Münsters und ca. 6 km vom Zentrum der Nachbarstadt Greven entfernt und ist über die neue, östlich geführte Umgehungsstraße B 219 und einen Bahnhaltepunkt im Norden des Ortsrandes an beide Zentren angebunden. Die Innenstadt Münsters ist über Busverbindungen in 20 bis 40 Minuten und mit der Bahn in 8 bis 11 Minuten zu erreichen. Neben den im Osten und Norden verlaufenden Gleisen und der B 219 bildet im Westen die BAB 1 eine weitere wesentliche Zäsur für die Ortslage. Die Verkehrswege wirken auch als Lärmemittenten auf die Baugebiete ein.

Außerhalb der Ortslage befindet sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche mit für das Münsterland typischen Streusiedlungen und Gehöften.

In überwiegend konventioneller Einfamilienhausbebauung wohnen im Siedlungskern Sprakels ca. 1800 Einwohner und insgesamt mit der Umgebung ca. 2800 Einwohner.

Um das zentral gelegene, bislang landwirtschaftlich genutzte Plangebiet westlich der Sprakeler Straße hat sich der Siedlungskörper und die Infrastruktur entwickelt. Es grenzt im Süden an das katholische Gemeindezentrum mit dem weithin sichtbaren Glockenturm der Marienkirche und an die bestehende Reihenhausbebauung, im Westen an die Straße Heimatfrieden mit anschließender I- bis II- geschossiger Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern, im Norden an eine gemischte Bebauung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu II Geschossen und im Osten an die Sprakeler Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 5,7 ha, davon stellt mit ca. 4,7 ha die landwirtschaftlich genutzte Fläche den größten Anteil dar. Darüber hinaus beinhaltet das Plangebiet ca. 0,5 ha bebaute Fläche und ca. 0,5 ha Verkehrsfläche.

An sozialer Infrastruktur sind darüber hinaus eine Grundschule, ein Kindergarten, Spielplätze und eine Sportanlage vorhanden. Mit 5 Einzelhandelsbetrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von 1400 qm, darunter ein Lebensmittel-Supermarkt mit Magnetfunktion - an der Sprakeler Straße im Nahbereich zum geplanten Ortsteilzentrum gelegen – ist die Ausstattung des Stadtteils im Verhältnis zur derzeitigen Einwohnerzahl als bedarfsgerecht zu bewerten (aktuelles Gutachten der GMA, Köln, zur Einzelhandelssituation in der Stadt Münster).

6. Planungsziele

Nach dem „Integrierten Handlungsprogramm“ lautet das Leitbild für den Stadtteil Sprakel: „Dörflich und lebendig“.

Dabei bedeutet „dörflich“, dass sich der Stadtteil schrittweise und behutsam aus dem Bestand entwickeln soll und „lebendig“, dass sich eine rege Gemeinschaft und das Zusammenleben von jungen und alten Menschen in überschaubaren Strukturen etablieren soll.

Gemäß der Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes für die Ortsmitte Sprakel sollten die nachfolgend dargestellten Planungsziele konkretisiert werden:

- Realisierung eines Wohngebietes mit max. 150 Wohneinheiten;
- Integration eines Versorgungszentrums zur Bündelung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie sonstigen Versorgungs- und Kommunikationsfunktionen mit Stadtteil- / Quartiersplatz;
- Integration eines öffentlichen Kinderspielplatzes für alle Altersgruppen;
- Umgestaltung der Sprakeler Straße.

Daneben kommt folgenden inhaltlichen Anforderungen ergänzend besondere Bedeutung zu:

- Schaffung einer einprägsamen und eigenständigen Baustruktur unter Beachtung der gestalterischen und strukturellen Merkmale des Umfeldes;
- Berücksichtigung umweltgerechter Siedlungsstandards;
- Flexibilität, Wirtschaftlichkeit und Marktgängigkeit der Planung unter baulichen und liegenschaftlichen Gesichtspunkten.

Auf der Grundlage dieser Konzeption sieht der aus dem Wettbewerb entstandene überarbeitete städtebauliche Entwurf des ersten Preisträgers vor,

- ein Wohnquartier mit eigener Identität und maßstäblich angemessenen, robusten Blockstrukturen für ca. 125 Wohneinheiten (EFA / MEFA = 70 % /30 %) auf überwiegend förderfähigen Baugrundstücksgrößen,
- als Stadtteilplatz das sogenannte „Sprakelplätzchen“ umfasst mit Gebäuden, die überwiegend Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen dienen sollen, zur Sprakeler Straße geöffnet und variabel zum Parken nutzbar,
- einen kommunikativen Pfad, der mit einer deutlichen Blickachse den Stadtteilplatz mit der bestehenden Kirche verbindet,
- Erschließungsstraßen mit Anbindungen an die Sprakeler Straße und die Straße Heimatfrieden, ausgestattet mit öffentlichen Stellplätzen und
- an der Wegeverbindung zwischen Platz und Kirche eine öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz (Spielbereich A) dienen soll.

Damit diese Absichten in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung realisiert werden können, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Damit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet ist, sind für die Realisierung der Ziele des Bebauungsplans - auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs - die Festsetzungen bzgl.

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Baugrenzen und Baulinien,
- der öffentlichen Verkehrsflächen,
- der öffentlichen Grünfläche,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie
- der Begrünung in den Baugebieten

von substanzieller Bedeutung und stellen die Grundzüge der Planung dar.

7.2 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete gliedern sich in Mischgebiete (MI) für den Bereich des zukünftigen Stadtteilzentrums im Nordosten und in allgemeine Wohngebiete (WA) für den übrigen zentral im Stadtteil

gelegenen Bereich des Plangebietes. Diese auf Grund der zentralen Lage städtebaulich gewünschte Nutzungsstaffelung der Baugebiete entspricht damit auch der vorhandenen baulichen Umgebung und fügt sich in diese ein.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind hinsichtlich ihres Nutzungskataloges, auf Grund des zu erwartenden und beabsichtigten kleinteiligen Grundstückszuschnitts, der Lage zu den umgebenden Wohnnutzungen und der relativen Nähe zum zukünftigen Stadtteilzentrum nur insofern eingeschränkt, als Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Damit wird dem Ziel entsprochen, hier den Wohnnutzungen den Vorrang zu geben, aber auch in untergeordnetem Anteil Läden, Dienstleistungsnutzungen und nicht störende Handwerksbetriebe, möglichst in Zusammenhang mit der Wohnung, realisieren zu können.

Die Baugebiete im Stadtteilzentrum sind als Mischgebiete festgesetzt. Hier sollen sich der Einzelhandel und Dienstleistungsnutzungen konzentrieren und sich gleichrangig neben dem Wohnen etablieren können. Ebenfalls auf Grund der Lage zu den umgebenden nahen Wohnnutzungen und auf Grund des zu erwartenden und beabsichtigten kleinteiligen Grundstückszuschnitts sind hier Tankstellen und Vergnügungsstätten wegen der damit verbundenen Immissionsproblematik unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen ist für alle Gebäude in Abhängigkeit zur Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Traufhöhen berücksichtigen die für den möglichen Nutzungszweck erforderlichen Geschosshöhen und zusätzliche Flexibilitäten für einen möglichen Sockel- und/oder Gesimsbereich. Die Firsthöhen resultieren aus den Traufhöhen und aus den über den Traufhöhen jeweils zulässigen Dachformen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) halten die Obergrenzen des § 17 BauNVO ein oder unterschreiten sie. Die Maße bleiben damit im Rahmen derer in der unmittelbaren und weiteren Nachbarschaft und liegen nur im Bereich des zukünftigen Stadtteilzentrums auf Grund der beabsichtigten städtebaulichen Betonung und Bedeutung dieses Bereiches darüber. Die Unterschiedlichkeit der Werte nach Lage und Art entspricht damit der beabsichtigten städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Gliederung der Baugebiete und den jeweilig möglichen zukünftigen Grundstückszuschnitten. Zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, sind bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl mitzurechnen.

Die jeweils festgesetzten Geschosszahlen greifen zum einen unter nachbarschützenden und Verträglichkeitsgesichtspunkten eine Höhenstaffelung im Stadtteilzentrum und zum anderen eine städtebaulich gewollte Einheitlichkeit innerhalb der Baugebiete auf. Aus funktionalen und architektonischen Gründen kann – sofern städtebaulich vertretbar - für Anbauten, verbindende und untergeordnete Bauteile eine Unterschreitung der vorgegebenen Vollgeschosszahl zugelassen werden.

Bauweise

In allen Baugebieten ist die offene Bauweise festgesetzt. In den WA-Gebieten sind je nach Baugebiet nur Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zugelassen. Damit wird gewährleistet, dass der städtebauliche Entwurf umgesetzt werden kann und keine Bauweisen entstehen können, die dem Ziel der städtebaulichen Planung widersprechen.

Zur Unterstützung des Zieles, insbesondere die Einfamilienhausbebauung zu fördern und die ortstypische Bebauung mit geringer Dichte aufzugreifen, sind in den WA-Gebieten je Hauseinheit nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Zur Gewährleistung familiengerechter Wohnflächengrößen darf das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind mittels Baugrenzen im Verhältnis zu den zur Verfügung stehenden Flächen großzügig festgesetzt. Damit ist bei der zukünftigen Aufteilung der Grundstücke eine ausreichende Flexibilität gegeben. Ebenso verbleibt für die zukünftigen Bauvorhaben trotz der eher geringen Grundstückstiefen in den Baufenstern eine ausreichende Variabilität hinsichtlich der Lage und Grundfläche der Gebäude.

Zur räumlichen Definition des öffentlichen Stadtteilplatzes sind in erforderlichem Maße Baulinien festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die städtebauliche und stadtgestalterische Absicht der Platzraumbildung in diesen bedeutsamen Bereichen umgesetzt wird.

Baugestaltung

Die Umsetzung der städtebaulichen und der stadtgestalterischen Absichten zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sowie der zugehörigen Freiflächen werden durch die Festsetzungen auf Grundlage von § 86 BauO NRW sichergestellt.

Um die prägenden Merkmale des städtebaulichen Entwurfes zu sichern, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur:

- Profil-, Material- und Farbgleichheit von Doppelhäusern und Hausgruppen,
- Materialbandbreite der Außenwände,
- Dachform und Hauptfirstrichtung,
- Grundstückseinfriedigung und
- Höhenregelung für Aufschüttungen und Ausschluss von Abgrabungen.

Auf eine weitergehende Detaillierung gestalterischer Festsetzungen wird verzichtet, um ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit für den einzelnen Bauherrn und Architekten zu bewahren.

Die textlichen Festsetzungen heben auf den gestalterischen Anspruch des städtebaulichen Entwurfes ab, indem mittels der Festlegungen der Profilgleichheit, des Materials und der Farbgebung von Doppelhäusern, der Festlegung des Materials der Außenwände, der Festlegung der Dachformen mit Ausnahmen für Nebengiebel und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Dachgauben (bei steiler Dachneigung, Mindestabstand und Größenbegrenzung) eine durch den städtebaulichen Entwurf beabsichtigte, qualitätvolle und der attraktiven Umgebung entsprechende Architektursprache und -baustruktur zu wählen sind. Damit Maßnahmen zur Solarnutzung durch diese Festsetzungen nicht verhindert werden, sind in diesen Fällen Ausnahmen möglich.

Mit den gebäudebezogenen gestalterischen Festsetzungen sind absehbar keine unzumutbarerhöhten Aufwendungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes für Dritte gegeben.

Feste Grundstückseinfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig, um die Qualität des öffentlichen Raumes zu gewährleisten und die Freiflächen- und Gebäudewahrnehmbarkeit weitgehend erlebbar zu erhalten sowie nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Als Sichtschutz dienende Hecken und andere Begrünungsabgrenzungen sind davon ausgenommen.

Aufschüttungen nennenswerten Umfanges sowie Abgrabungen im direkten Umfeld der zukünftigen Baukörper sind generell unzulässig, um zum einen ebenfalls die Freiflächen- und Gebäudewahrnehmbarkeit weitgehend transparent, erlebbar und betretbar zu erhalten, zum anderen um i. d. R. schlecht belichtete Nutzungen (Wohnfunktionen) in den Kellerbereichen der Gebäude zu verhindern und die Nutzungsdichte auf die Vollgeschosse und die Nutzung des Dachgeschosses zu beschränken.

Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können aber jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß § 15 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt

oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen, wobei die Fundstelle nach § 16 Abs. 1 DSchG NRW unverändert zu erhalten ist. Diese Verpflichtung erlischt nach § 16 Abs. 2 DSchG NRW drei Tage nach Zugang der Anzeige und spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung auf den Baugrundstücken und zur Freihaltung der den öffentlichen Raum prägenden Vorgartenzone Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Aus den gleichen Gründen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach Grundfläche und Lage begrenzt.

Begrünung

Die Begrünungspflicht der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, sowohl umlaufend in einer Mindestbreite von 1,0 m heckenartig, wie auf der Fläche selbst mit einem hochstämmigen, großkronigen Laubbaum je 5 Stellplätze entspricht einerseits ebenfalls den o.g. Gründen und zum anderen dient sie dem Anspruch einer hohen Aufenthalts- und Wahrnehmungsqualität.

7.3 Öffentliche Verkehrsflächen, Erschließung, Wegevernetzung

Die verkehrliche Erschließung der neuen Baugebiete erfolgt über drei Achsen in Ost-Westrichtung mit zwei Anbindungen an die Sprakeler Straße und drei Anbindungen an die Straße Heimatfrieden. Die Anbindung der zukünftigen Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrserschließung ist damit gesichert und erfolgt auf kurzen und sparsamen Wegen.

Der Querschnitt der mittleren Verkehrsfläche, der nach der Lage und der beabsichtigten Funktion eine besondere Bedeutung zukommt, erhält eine Fahrfläche und beidseitige Gehwege mit Hochborden. Öffentliche Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorgesehen. Die parallelen Wohnstraßen nördlich und südlich davon werden niveaugleich gepflastert.

Weitere zur Erschließung der Baugebiete notwendige Wohnwege ergänzen das Erschließungsnetz. Hier verhindern herausnehmbare aber abschließbare Poller die Durchfahrt mittels PKW, lassen aber den Fuß- und Radverkehr passieren. Hinsichtlich der Kurvenradien und Wendemöglichkeiten ist die Befahrbarkeit durch Müllabfuhr und Feuerwehr gegeben.

Kleinere Erschließungsstiche sind wegen ihrer untergeordneten Bedeutung für die Öffentlichkeit als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt. Ebenso sind zur Erschließung rückwärtiger Gartenbereiche notwendige Dungwege soweit erforderlich mit Gehrechten für die Anlieger festgesetzt.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Teilstück der Sprakeler Straße ist integrativer Bestandteil der Gestaltung der neuen Ortsmitte Sprakels. Sie ist also mit dem westlich anschließenden neuen Ortteilzentrum verbunden. Der Anregung, die Straße aus dem Bebauungsplan herauszunehmen wurde daher nicht gefolgt.

Mit dem Neubau der Ortsumgehung B 219 N wird die Sprakeler Straße aus der Last des Bundes entlassen, indem sie entsprechend ihrer geänderten Verkehrsbedeutung als Bundesstraße aus dem klassifizierten Straßennetz entlassen wird. Die Verwaltung prüft derzeit die künftige Einstufung als Gemeindestraße. Der Anregung, auf die Umgestaltung der Sprakeler Straße zu verzichten, wurde nicht gefolgt. Unabhängig hiervon bleibt die Sprakeler Straße die Haupterschließungsstraße für den Ortsteil Sprakel und wird entsprechend den verbleibenden Verkehrsbedürfnissen auf ein stadtverträgliches Maß zurückgebaut. Angesichts des überdimensionierten Straßenquerschnittes, der zudem mangelnde Sicherungseinrichtungen insbesondere für den nichtmotorisierten Verkehr aufweist, ist hier ein akuter Handlungsbedarf gegeben.

Die Abstimmung mit den betroffenen Leitungsträgern über die geplanten Baumstandorte in der Sprakeler Straße ergab die im Verhältnis zum Wettbewerbsentwurf nunmehr erheblich reduzierte Fassung. Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird mit der Ausbauplanung für die Sprakeler Straße eine detaillierte Planung durchgeführt. Die Sprakeler Straße als Hauptstraße des Ortes erhält eine Fahrbahnbreite von 6,0 m, einseitig durchgehend eine Stellplatzreihe und breite Gehwege. Im zentralen Bereich entsteht eine Baumreihe, beidseitig Bushaltestellen sowie die Aufweitung zum Stadtteilplatz.

Für die Straße Heimatfrieden bedarf es keiner Umgestaltung, da sie nicht an die geplante Ortsmitte mit Platzbereich und Läden angrenzt.

Besondere Bedeutung kommt dem zukünftigem Stadtteilplatz als Zentrum des Stadtteils zu. Er wird als rechteckiger Platz an der Sprakeler Straße angeordnet und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich und öffentliche Parkfläche) festgesetzt. Die Festsetzung der Stellplatzanlage auf dem Platz verdeutlicht, dass neben den unterschiedlichen öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten zu bestimmten Zeiten befristetes Parken von Kraftfahrzeugen möglich sein wird.

Ebenfalls bedeutsam ist die geplante Fußwegeverbindung vom Stadtteilplatz zum Zentrum der katholischen Kirchengemeinde. Diese Verbindung ist so geplant, dass sie über die vorgesehene öffentliche Spielplatzfläche die Blickachse vom Stadtteilplatz auf den Kirchturm der Marienkirche aufnimmt.

7.4 Ver- und Entsorgung

Zur Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers kann das Gebiet an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Sprakeler Straße angeschlossen werden. In der Sprakeler Straße muss ein Sammler bis zum Entlastungskanal nördl. Haus Nr. 47 verlegt werden.

Zur Sicherung des in der Straße Heimatfrieden vorhandenen Mischwasserkanals, der mit seiner Kanalachse auf der östlichen Straßengrundstücksgrenze liegt, ist eine 1,5 m breite mit Leitungsrechten zu belastende Fläche für den Erschließungsträger entlang der Straße Heimatfrieden festgesetzt.

Nach den vorliegenden Bodenuntersuchungen stehen im Baugebiet überwiegend schwach schluffige bzw. schwach tonige Fein- und Mittelsande als auch stark schluffige Feinsande an. Diese Böden besitzen eine zu geringe Durchlässigkeit, als dass die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a Landeswassergesetz gefordert werden kann. Darüber hinaus liegt der Grundwasserhorizont lediglich ca. 1,0 bis 1,8 m unter Gelände, wobei in niederschlagsreichen Zeiten mit einem Anstieg bis Oberkante Gelände gerechnet werden muss.

Nach Möglichkeit soll das Plangebiet eine Nahwärmeversorgung erhalten. Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) wird zentral im Plangebiet am geplanten Stadtteilplatz vorgesehen, um kurze Leitungswege zu den Abnehmern bei möglichst geringen Leistungsverlusten zu sichern.

Zur Stromversorgung werden zwei Standorte zum Aufstellen von Trafostationen benötigt.

Das BHKW und die Trafostation im MI-Gebiet ließen sich in einer Hausgruppe realisieren. Diese Standorte werden daher durch die Festsetzung entsprechender Symbole im Bebauungsplan grob festgelegt. Ihre genaue Lage bleibt der Ausbauplanung vorbehalten, um flexibel auf Planungsänderungen reagieren zu können. Sollte sich die Realisierung eines Blockheizkraftwerkes als nicht möglich erweisen, soll das Gebiet mit einer Gasversorgung ausgestattet werden.

Mit weiteren notwendigen Versorgungseinrichtungen ist der Stadtteil bedarfsgerecht ausgestattet. Die Mischgebietsflächen im geplanten Stadtteilzentrum ermöglichen weitere Einrichtungen für Einzelhandel und Dienstleistungen sowie Angebote für altengerechte Wohnungen.

7.5 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Spielbereich A) mit Versorgungsfunktion für alle Altersklassen wird in der Mitte des Plangebietes, an der Wegeverbindung

zwischen Stadtteilplatz und Kirchengrundstück festgesetzt und betont die zentrale Einrichtung für den Stadtteil und sichert auch den erforderlichen Anteil an wohnungsnahen Spielflächen im Spielbereich B/C ab.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Planung werden die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls mit Entscheidung über die UVP-Pflicht nicht erreicht. Es besteht keine UVP-Pflicht und keine Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes.

Immissionsschutz

In der lärmtechnischen Ersteinschätzung von potentiellen Wohnungsbaustandorten im Ortsteil Sprakel sind für das Gebiet Gesamtverkehrspegel (Straße/Schiene) von 55-59 dB(A) am Tag und 50-52 dB(A) in der Nacht ermittelt worden. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 von 55/45 dB(A) Tag/Nacht für WA-Gebiete werden demnach bis zu 7 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen treten aber nur in einem schmalen Streifen im östlichen Teilbereich des Plangebietes entlang der Sprakeler Straße auf.

Lärmpegelbereich 3 soll für den Teilbereich des Plangebietes mit einem „maßgebenden Außenlärmpegel“ über 60 dB(A) ausgewiesen werden, soweit WA-Nutzungen betroffen sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu dem Lärmpegel Tag, wenn er nicht nach der genannten DIN-Norm ermittelt wurde, 3 dB(A) Zuschlag erforderlich ist um den „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu erhalten. Die betroffenen Häuserfronten sind im Plan gekennzeichnet. Für den Lärmpegelbereich 2 kann auf eine Festsetzung im Plan verzichtet werden, da Bauteile die den allgemeinen Anforderungen des Wärmeschutzes entsprechen auch die Anforderungen des Pegelbereiches 2 erfüllen.

Trotz der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 entlang der Sprakeler Straße um bis zu 7 dB(A) ist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten gerechtfertigt. Die Überschreitungen treten nur in einem schmalen Streifen auf (nur in dem zur Vorderseite zugeordneten Bereich der zukünftigen Gebäude). In weiteren Verlauf weist bestehende Wohnbebauung ebenfalls diese Vorbelastung auf. Die Bebauung der zentral in Sprakel gelegenen Fläche ist für den Ortsteil von großer Bedeutung und bis auf weiteres hier das einzige Neubaugebiet. Darüber hinaus sind die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung keine bindenden Schwellenwerte.

Gemäß der Auswertung der lärmtechnischen Ersteinschätzung von potentiellen Wohnungsbaustandorten im Ortsteil Sprakel sind, soweit als erforderlich, in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Sprakeler Straße Lärmpegelbereiche zur Sicherung eines verträglichen Innenraumpegels festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind auf Grund der städtebaulichen Gegebenheiten sowie der Planungsziele nicht möglich.

Durch die öffentlichen Parkplätze im geplanten Stadtteilzentrum (mit 22 Stellplätzen) und südlich davon (mit ca. 30 Stellplätzen) entstehen nur geringfügige Lärmimmissionen. Sie liegen auch im ungünstigsten Fall deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch die bestehende Sportanlage auf das Gebiet sind nicht zu befürchten.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch verkehrliche Schadstoffbelastungen, die auf das Plangebiet einwirken, können aufgrund der Verkehrsbelastung der Sprakeler Straße von prognostizierten 1.400 Pkw/Tag ausgeschlossen werden. Durch eine vergleichende Betrachtung mit den verkehrlichen Schadstoffbelastungen in Straßenabschnitten im Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Münster, die im Rahmen der Untersuchungen nach dem §40(2) BImSchG ermittelt wur-

den, sind Schadstoffbelastungen über den Konzentrationswerten nach der 23. BImSchV auszuschließen.

Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Die Erfassung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft basiert auf der Grundlage einer Realnutzungskartierung nach Biotoptypen mit einem bewertenden Vergleich zwischen den ökologischen Qualitäten des Bestandes und der Entwurfsplanung. Für die Erfassung des Bestandes stellt der rechtskräftige Bebauungsplan STM 8: Sprakel die Beurteilungsgrundlage dar. Die hierin ausgewiesene städtebauliche Nutzungsstruktur mit einem planrechtlich möglichen Versiegelungsgrad von bereits 45,5 % führt im Rahmen der landschaftsökologischen Bestandsbewertung, auf Basis des „Bewertungsverfahrens zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft für das Stadtgebiet von Münster“, zu relativ geringen Qualitäten. Innerhalb des rd. 5,6 ha großen Plangebiets werden demzufolge lediglich 151.062 Werteinheiten erzielt, was einer durchschnittlichen ökologischen Wertstufe von 2,67 entspricht.

Der Bebauungsplan 458 charakterisiert sich durch eine Neugliederung des Raums. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts werden in nur sehr geringem Umfang weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Diese ergeben sich insbesondere aus dem um 1,6 % steigenden Versiegelungsgrad auf nunmehr insgesamt 47,1 %. Der Bebauungsplan erzielt bei der landschaftsökologischen Bewertung 146.105 Werteinheiten. . Die durchschnittliche Wertstufe beträgt 2,58. Im Abgleich mit den Bestandsqualitäten (151.062 Werteinheiten) ergibt sich somit ein Defizit von 4.957 Werteinheiten, was bei einer angenommenen durchschnittlichen Aufwertung von 2,5 Wertstufen auf einer potentiellen Kompensationsfläche einem Flächenanspruch von 1.983 m² entspricht.

Die Kompensation des ermittelten Flächenanspruchs kann nicht innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen. Das städtebauliche Ziel, hier das bislang fehlende Stadtteilzentrum für Sprakel zu errichten sowie in dessen direkter Umgebung eine städtebaulichen und selbst ökologischen Grundsätzen entsprechende Wohnbebauung vorzusehen, steht deutlich im Vordergrund und lässt an dessen Stelle oder an Teilen davon keine Ausgleichsflächen zu.

Qualität und Anspruch der beabsichtigten Struktur und Bebauung, die im Verhältnis zu den bisherigen Möglichkeiten aus dem alten Bebauungsplan erheblich gewinnen, lassen auch insgesamt die Notwendigkeit einer Kompensation von Flächen in diesem Fall als nicht gerechtfertigt erscheinen. Die beabsichtigten, sparsamen Grundstückszuschnitte entsprechen ökologischen Zielen. Deutlich höhere Ansprüche an die Begrünung in den Baugebieten, die substanzielle Bedeutung für die Planung erhalten und damit zu den Grundzügen der Planung gehören, unterstützen diese Ziele. Weitere Maßnahmen zur Begrünung kommen hinzu.

Der beschriebene „ sehr geringe Umfang weitergehender Eingriffe in Natur und Landschaft “ bzw. um 1,6 % steigende Versiegelungsgrad wird in Bezug auf den für den neuen Bebauungsplan deutlich höheren ökologischen Standard als ausgeglichen angesehen.

9. Flächenbilanz, Wohneinheiten, Nutzflächen

gesamtes Plangebiet	**5,7 ha**	**100,0 %**
öffentliche Verkehrsfläche	1,2 ha	21,0 %
öffentliche Grünfläche	0,2 ha	3,0 %
Mischgebiet	0,7 ha	11,7 %
Allgemeines Wohngebiet	3,6 ha	64,3 %

Nähere Einzelheiten sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

10. Kostenschätzung

Die Stadt Münster ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten, die zurzeit auf ca. 2,3 Mio. Euro geschätzt werden.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Stadt Münster kann vorbehaltlich verfügbarer Mittel erwartet werden.

11. Durchführungsmaßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet und in seinem Umfeld lebenden und arbeitenden Menschen zwar auswirken, nachteilige Auswirkungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind jedoch nicht ersichtlich. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens freihändige vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Münster und den beteiligten Grundstückseigentümern vorgesehen, und, falls diese Verhandlungen nicht zum Ziele führen sollten, hilfsweise die Enteignung.

Der Ausbau soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgen. Ein Ausbau in Teilabschnitten bleibt vorbehalten.

Diese Begründung dient gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch als Anlage zu dem durch den Rat am **10.12.2003 a**ls Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 458: Sprakel – Ortsmitte.

Münster, **18.12.2003**

Tillmann (L.S.)

Dr. Tillmann
Oberbürgermeister